CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.470 du 8 février 2002

A. 108.958/XIII-2291

En cause : **la Société anonyme D'INFORMATION ET DE PRODUCTIONS MULTIMEDIA,**
en abrégé **IPM**,
ayant élu domicile chez
Mes Anne DELFOSSE et
Denis DELVAX, avocats,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN
et Quentin DE RADIGUES, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 août 2001 par la société anonyme D'INFORMATIONS ET DE PRODUCTIONS MULTIMEDIAS, en abrégé I.P.M., tendant à la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du Sol" (PRAS);

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Mes Anne DELFOSSE et Denis DELVAX, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN et Quentin DE RADIGUES, avocats, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1.La S.A. INFORMATIONS PRODUCTIONS MULTIMEDIAS (I.P.M.), qui édite notamment les journaux "La Libre Belgique et La Dernière Heure Les Sports", est propriétaire d'un complexe de bureaux sis à l'angle du boulevard Emile Jacqmain 121-135 et de la rue de Malines, 1-15, et à l'angle formé par cette même rue avec la rue

Saint-Pierre, 48-62. Le bien présente une superficie hors sol de 12.097 m²; des parkings existent au rez-de-chaussée.

L'immeuble est occupé par le groupe de presse et ses filiales.

Il est repris dans le périmètre du PPAS n° 60-08 "Quartier Anvers-Alhambra" adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992.

2. Le 8 décembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre à la S.A. I.P.M. un permis relatif audit bien, moyennant le respect de certaines conditions. Ce permis tend à :

- démolir l'immeuble sis rue de Malines, 3 faisant partie du complexe "La Dernière Heure / La Libre Belgique" (partie hors sol avec maintien de la façade);
- démolir toutes les superstructures et plusieurs éléments intérieurs et extérieurs;
- rénover le tout en bureaux (avec reconstruction et transformations).

Le permis rappelle le prescrit de l'article 87 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 relatif à la péremption.

A cette époque, le bien est repris en zone de forte mixité au premier projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998.

4. Le 14 décembre 1999, la S.A. I.P.M. introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau projet de PRAS arrêté le 30 août 1999, lequel affecte le bien en zone de forte mixité.

5. Par courrier du 14 mars 2001, la S.A. I.P.M. informe la Région de Bruxelles-Capitale qu'elle a payé les charges d'urbanisme imposées par le permis du 8 décembre 1998 et qu'elle a commencé les travaux dans le courant du mois de février 2001; elle lui fait part de son souhait de modifier de manière importante le permis

précité en raison des difficultés de la rénovation envisagée et de l'évolution de ses besoins.

La requérante précise dans sa demande de suspension que les organismes bancaires refusent en réalité de financer le projet.

6. Suite à une deuxième demande de permis dont il a été accusé réception le 6 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre, le 28 juin 2001, à la S.A. I.P.M. un nouveau permis relatif aux mêmes biens, tendant à transformer un immeuble à usage de bureaux avec au rez-de-chaussée un commerce et avec en sous-sol et au rez-de-chaussée un garage-parking (54 emplacements).

7. Le bien est affecté en zone de forte mixité au PRAS adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, publié au Moniteur belge du 14 juin et entré en vigueur le 29 juin 2001.

La prescription 4 y relative dispose comme suit :

" 4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de planchers de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux et les équipements d'intérêt collectif ou de service public ne peuvent dépasser 1.000 m².

L'augmentation des superficies de planchers des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes :

1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation des superficies de planchers de bureaux peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par immeuble aux conditions visées à l'alinéa 2.

La superficie de plancher affectée aux bureaux peut être portée au-delà de 3.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.2. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. (...)

La superficie des planchers affectés aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

(...)

4.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 150 chambres après mesures particulières de publicité.

L'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.4. Il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots caractérisés par les éléments suivants :

1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1er janvier 2000, représentant ensemble, au moins 15% de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol;

2° une bonne accessibilité,

La réalisation d'un projet d'ensemble peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme;

2° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4.4.;

3° le projet prévoit au minimum 35% de superficie de planchers de logement, maximum 60% de superficie de planchers affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces avec un minimum de 25% affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines;

4° le projet prévoit au minimum 10% de superficie au sol d'espace vert;

5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations.

4.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4. :

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation";

La prescription générale 0.9 dispose notamment comme suit :

" 0.9. Dans le respect de l'application de la prescription 0.10, les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux affectations du plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de rénovation lourde";

Considérant que c'est à bon droit que la partie adverse soutient que l'intérêt de la requérante est limité à la disposition du plan qui concerne les parcelles dont elle est propriétaire ou au sujet desquelles elle pourrait faire valoir un intérêt; que la demande de suspension ne pourrait donc, le cas échéant, conduire qu'à la suspension partielle du PRAS;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, la requérante expose que les bâtiments qu'elle occupe doivent être rénovés et que seule une démolition-reconstruction présenterait un degré suffisant de rentabilité; qu'elle fait valoir que le règlement attaqué l'empêche de mener à bien la démolition-reconstruction totale de ses immeubles; que, selon elle, le PRAS l'empêche de démolir et reconstruire un immeuble de bureaux de plus de 12.000 m², cette superficie de bureaux n'étant autorisée ni par les prescriptions applicables en zone de forte mixité, ni par la maille applicable; qu'elle précise que " la prescription générale 0.9 ne paraît pas autoriser le projet dans la mesure où :

- les biens existants ont été autorisés en vertu d'autorisations de construire "conformes" et qu'il pourrait être avancé - à tort - que ces autorisations doivent être assimilées au permis de bâtir et d'urbanisme dans le cadre de la prescription 0.9,

- les biens existants présentent une utilisation régulière comme bureaux qui paraît implicitement contestée à tort par les autorités compétentes";

qu'elle soutient que la reconstruction est indispensable, soit au maintien de son siège social à cet endroit et à la mise en gage dudit immeuble aux fins de financer sa reconstruction, soit au déménagement de la requérante, accompagné de la cession des immeubles assortis du permis de démolition-reconstruction; qu'elle allègue que sa situation financière est très précaire et que les opérations, notamment immobilières, qu'elle entend mener doivent être particulièrement rentables pour assurer sa survie; qu'elle estime que la rénovation des immeubles autorisée par le permis du 8 décembre 1998 ne correspond pas aux besoins du marché immobilier; qu'une telle rénovation ne serait pas rentable; qu'elle précise que les organismes bancaires refusent de financer un tel projet et que seule une reconstruction de l'immeuble permettrait de satisfaire la requérante dans la mesure où elle pourrait alors soit céder avantageusement ses biens assortis du permis, soit y laisser son siège social en les mettant en gage auprès d'une institution financière; que, selon elle, dans ces conditions, sa situation financière en souffrira au point d'entraîner, dans son chef, de graves difficultés de trésorerie, pouvant aller jusqu'à la faillite; qu'elle observe que les travaux de rénovation de l'immeuble et du site sont extrêmement coûteux et difficiles vu l'absence de chemins de câbles et la disposition irrationnelle des lieux; qu'enfin, la requérante estime que les personnes employées dans les bâtiments qu'elle occupe et dont elle est propriétaire risquent de subir un préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle précise que ces personnes travaillent dans un immeuble qui présente de sérieuses lacunes du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, que les conditions de travail sont rendues difficiles par l'aménagement vétuste des lieux et que la communication entre les différentes branches de l'entreprise souffre du cloisonnement et de la mauvaise disposition des locaux; qu'elle soutient que seule la reconstruction de l'immeuble pourrait combler ces lacunes, ce que l'acte attaqué ne permet pas;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué

sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable; que le demandeur en suspension doit dès lors, dans sa requête en suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant qu'un préjudice pécuniaire n'est pas, en soi, difficilement réparable; qu'il peut cependant en aller autrement en raison des circonstances de la cause, notamment lorsque ce préjudice a pour effet d'entraîner la fermeture de l'entreprise ou de compromettre de manière sérieuse ou définitive l'activité de celle-ci; qu'encore faut-il que le demandeur en suspension ne se contente pas de pures allégations mais apporte, à l'appui de sa demande, des éléments concrets et précis prouvant le caractère grave et difficilement réparable de son préjudice; que, par ailleurs, le préjudice allégué doit découler de l'acte attaqué;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante estime que l'acte attaqué l'empêche de mener à bien la démolition-reconstruction totale de ses immeubles qui seule permettrait d'éviter de graves difficultés financières pouvant aller jusqu'à la faillite; que, ce faisant, elle n'explique pas en quoi le PRAS a changé sa situation; qu'à supposer que le PRAS interdise ce qui était permis auparavant, elle n'explique pas pourquoi elle n'a pas, dès le départ, demandé la démolition-reconstruction totale de son immeuble, alors qu'elle est titulaire d'un permis délivré le 28 juin 2001 ayant pour objet la rénovation de son immeuble, lequel remplace un permis octroyé le 28 décembre 1998 ayant le même objet; que si, en revanche elle ne pouvait, dès avant l'adoption du PRAS, démolir et reconstruire son immeuble, le PRAS n'a pas eu pour effet de changer sa situation; que, par ailleurs, la requérante ne démontre pas in concreto, dans sa requête en suspension, que l'exécution du PRAS empêcherait la mise en oeuvre, pendant

l'instance en annulation, de projets immobiliers nécessaires à assurer sa survie; qu'à défaut pour elle d'établir qu'il existe un nouveau projet de démolition-reconstruction qui aurait reçu un minimum de commencement quant à sa conception ou sa mise en oeuvre (ce qu'elle ne prétend du reste pas), l'impossibilité de mettre en oeuvre, pendant l'instance en annulation, pareil projet immobilier, constitue un préjudice purement hypothétique; qu'en outre, la requérante ne démontre pas que seule une démolition-reconstruction présenterait un degré suffisant de rentabilité et que seule cette solution l'empêcherait de tomber en faillite;

Considérant, par ailleurs, qu'à propos du projet autorisé par le permis du 8 décembre 1998, actuellement périmé, la requérante n'établit en quoi celui-ci constitue une opération peu rentable que les organismes bancaires ne sont pas disposés à financer; que, surtout, la requérante passe sous silence l'existence d'une seconde demande de permis d'urbanisme et la délivrance de celui-ci, le 28 juin 2001, soit la veille de l'entrée en vigueur du PRAS; que la requérante n'a déposé, à l'appui de sa requête, ni les plans accompagnant la première demande de permis ni ceux accompagnant la seconde demande; qu'à lire le nouveau permis d'urbanisme, celui-ci a été délivré à la requérante pour corriger les inconvénients liés au premier; que la requérante n'explique cependant pas en quoi ce nouveau permis qu'elle vient d'obtenir ne la satisfait pas; qu'elle ne prétend pas que l'exécution de celui-ci constituerait également une opération financière à ce point peu rentable qu'elle conduirait la société à la faillite; qu'il apparaît dès lors qu'elle n'a pas mis en oeuvre, de manière significative, les permis obtenus précédemment pour des raisons qui sont étrangères au PRAS;

Considérant qu'en réalité, le préjudice allégué ne trouve pas sa cause première dans l'exécution immédiate de l'acte attaqué mais dans la situation financière peu rentable de la requérante; que cette situation est préexistante à l'acte attaqué; qu'il n'est pas établi que l'exécution de celui-ci aggraverait cette situation ou conduirait la requérante à la faillite, ni que la suspension de l'acte attaqué aurait pour effet de l'éviter; que la circonstance que l'acte attaqué ne permette pas d'améliorer la situation financière de la requérante, contrairement aux espérances de celle-ci, n'est pas constitutif d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, par ailleurs, qu'à supposer établi le coût élevé des travaux et la difficulté de leur mise en oeuvre, ces éléments ne sont pas la conséquence de l'acte attaqué et ne sauraient justifier que le Conseil d'Etat suspende l'exécution de celui-ci;

Considérant, enfin, qu'en ce qui concerne le préjudice subi par les tiers en raison de l'environnement de travail médiocre, celui-ci, à le supposer établi, est la conséquence d'une situation de fait qui s'est détériorée et à l'origine de laquelle le PRAS est étranger; qu'en outre, la mise en oeuvre du permis délivré le 28 juin 2001 paraît permettre de remédier à cette situation; qu'en toute hypothèse, il n'est pas établi que ce préjudice serait aggravé par l'exécution de l'acte attaqué et que seule la reconstruction de l'immeuble pourrait combler les lacunes dont la requérante fait état;

Considérant, par conséquent, que la requérante ne démontre pas l'existence d'un lien de causalité entre l'acte attaqué et le préjudice qu'elle invoque; qu'elle n'établit pas plus que l'exécution du PRAS aggraverait cette situation ou risquerait de la conduire à la faillite;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le huit février deux mille deux par :

M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

G. SCOHY. S. GUFFENS.